



Japan Institute for Condominium Living

# 日本マンション学会

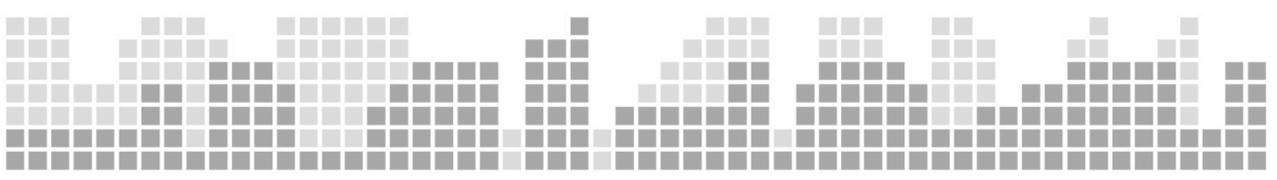
# NEWS LETTER No.70

## 目次

日本マンション学会 2014年 仙台大会 開催

第1分科会	・・・1
第2・3分科会	・・・2
第4・5分科会	・・・3
第6分科会	・・・4

発行日 2014年7月28日  
発行 一般社団法人 日本マンション学会  
事務局 〒101-0042 東京都千代田区神田東松下  
町33 COMS HOUSE 2階  
都市住宅とまちづくり研究会内  
Tel 03-6206-4668 Fax 03-5294-7326  
jimu@jicl.or.jp http://www.jicl.or.jp/  
編集 戸村 達彦



## 日本マンション学会 2014年 仙台大会 開催

本号では2014年4月19日(土)～20日(日)、東北工業大学長町キャンパスで行われた日本マンション学会2014年仙台大会分科会の概要について報告いたします。

**第1分科会「最近のマンション紛争と裁判」**  
**<マンション判例研究委員会>**  
**大野武(明治学院大学法学部教授)**

第1分科会では、次のとおり、5つの判例報告がなされました。

第1報告では、花房博文会員(創価大学法科大学院教授)により、最判平21・11・30刑集63巻9号1765頁について報告が行われました。本判決は、政党活動報告とアンケートのビラを各住戸ドアポストに投函する目的で、無断で共用部分に立ち入った行為が刑法130条前段の住居侵入罪に該当し、たとえ政党活動の一環であったとしても、同法による処罰は憲法21条の表現の自由を制限するものではないとした事例であります。ポストイング行為に対してどのように対応すべきかについては、ほとんどのマンションで頭を悩ませたことがあることと思います。この判例は、ポストイング目的でマンションの共用部分に立ち入る行為が、刑法や憲法との関連でどのような制約を受けるのかを判示した点で事例的な意義があるでしょう。

第2報告では、南部あゆみ会員(平成国際大学法学部専任講師)により、東京地判平25・8・22判時2217

号52頁(報告時点では判例集未登載)について報告が行われました。本判決は、まず、いわゆるタウンハウスの基礎・土台部分や屋上、外壁、柱及び境界壁等の躯体部分は共用部分に当たるので、その共有持分を有する各区分所有者は他の区分所有者の土地を賃借権者として占有しているとし、そして、特定の区分所有者が自己所有の建物部分を切り離して解体し、新たな独立した新建物を建築する行為は、区分所有法6条の共同の利益に反する行為に該当し、区分所有法57条により新建物の収去が認められるとした事案であります。これに対し、南部報告は、共用部分の範囲は当事者の認識に依るべきであり、相隣者による境界壁のみの共有と解すべきであるとし、また、建物の収去は侵害行為の違法性が強い場合に限り認められるべきであり、本件事案において新建物の収去を認めるのは区分所有法57条の趣旨を逸脱するおそれがあるとして、本判決を批判的に考察しておりました。本判決は、タウンハウスにおける権利関係はどのように解すべきであるのか、区分所有法57条の収去請求はどの範囲まで認められるべきであるのかという論点を含んでおり、非常に興味深い事案であると思います。

第3報告では、佐々木好一会員(弁護士)により、名古屋高判平25・2・22判時2188号62頁について報告が行われました。本判決は、専有部分である各戸の水道料金は、専ら専有部分において消費した水道の料金であり、共用部分の管理とは直接関係がないのが通

常であるから、特段の事情のない限り、前区分所有者が滞納した水道料金の支払義務を特定承継人に請求することはできないとしたものであります。実際のマンションでは、各戸の水道料金を一括検診一括徴収するという規約が定められている場合も多いことと思いますが、そうすると、この場合がまさに共用部分の管理に関する事項として特段の事情にあたるかが問題となります。本判決はこの点について原審に差し戻して直接には判示しておりませんが、佐々木報告のとおり、団体的管理に服すべき規約事項については、広くその範囲に含めるべきであるように思います。

第4報告では、佐藤元会員（弁護士）により、宮崎地裁平24・11・24判タ1386号344頁について報告が行われました。本判決は、権利能力なき社団であるマンション管理組合が、同マンションの1室の賃借人の同居人が共同灯の電気を同室に引き込んだため、規約に定める共同の利益に反する行為をしてはならない義務に違反するとして、履行補助者の理論に基づいて同室の賃貸人である区分所有者に対し債務不履行責任を請求したという事例に関するもので、佐藤報告では、管理組合が訴訟当事者として自己の名で訴えを提起することができるのかという手続法上の問題について検討が行われました。また、第5報告では、松澤陽明会員（弁護士）により、同判決に関する事例において、管理組合と区分所有者との間に契約類似の関係を認めて、管理組合が区分所有者の債務不履行責任を迫ることができるのかという実体法上の問題について検討が行われました。本事案では、共同の利益に反してはならないという区分所有者に対する規約上の義務違反が問題とされておりますが、この義務は、単に規約上の不作為義務を定めたものでしかなく、またその内容も極めて抽象的・一般的なものではないにもかかわらず、本判決が管理組合の請求を認容しており、理論的に問題のある判決であるといえるでしょう。

以上の各報告の後、参加者との間で質疑応答がなされ、活発な議論が展開されました。会場には50人程度の参加者がおり、盛会のうちに終わりました。ただ、若干の反省点として、報告者が5人とやや多く、その分報告時間が短かったため、参加者に対し報告内容を十分に伝えきれなかったのではないかという点がありました。この点は次回以降の課題として、より分かりやすい報告となるように心がけていきたいと思っております。

**第2分科会「マンションを費用負担から考察する」  
＜マンション住環境まちづくり研究委員会＞  
青木伸一（マンション管理士）**

第2分科会は、「地域社会の中でマンション居住の持

続可能性は如何に担保されるか」を基本問題意識とするマンション住環境まちづくり研究委員会が、マンションの「運営資金」（金銭面）に着目して議論した内容を基礎に、標記の共通テーマのもと4つの個別報告が行われました。

第1報告は、田中志敬氏が「コミュニティに対する管理組合の役割と費用負担に関する社会学的考察」と題して、コミュニティ費用の負担について、社会学者の視点から解題的な考察を加えました。居住者のコミュニティが形成されるマンションでは、コミュニティ支出も当然に管理組合負担となるとの論旨が展開されました。

第2報告は、新目孝三・西山博之両氏による「マンション管理組合協力金制度の導入実態に関する調査報告」で、平成22年の最高裁判決前後の制度導入35事例の調査が報告されました。とかく「役員のなり手不足対策」が強調される同制度ですが、「不公平感の是正」が導入の成果との回答が多い実態が明らかにされました。

第3報告は、松本恭治氏による「都市環境の変化から見た超高層マンションの計画と管理」と題する報告で、兵庫県内の超高層マンションの実地調査と立地分析の結果から、特定地域から修繕積立金不足によるスラム化超高層マンションが出現する「必然性」が説かれました。

第4報告は、山根聡子・祐宜秀之両氏による「米国における管理費・修繕積立金の取扱いに係る規制について」の報告で、米国のコミュニティ・アソシエーションにおける管理費等の徴収、保管の仕組みと実態が紹介され、結果として日米比較の共同研究報告となりました。

当日の分科会には60名の会員にご出席、ご清聴頂き、3名より貴重なご意見を伺いました。また、大会実行委員会の小杉学先生とスタッフの皆様には、手抜きのない会場設営を頂きましたこと、御礼申し上げます。

**第3分科会「マンションとリモデリング」  
＜リモデリング研究委員会＞  
辻壽一（大阪樟蔭女子大学学芸学部教授）**

第3分科会では、藤本佳子主査による趣旨説明を受けて、3報告がなされた。

まず、大阪市立大学の木内龍彦氏より、「マンションの寿命に関する意識調査」として、大阪市内のマンション化率が高い地域及び吹田市のマンションを対象としたアンケート調査結果から、マンション居住者が考えるマンションの寿命を決定する要因についての研究報告があり、「マンションの耐震性や躯体材料の劣化」

がその最も大きな要因であるとした。

次に、マンショントータルアドバイザーの中嶋康夫氏から、「サステナブル思想での耐震改修を含む大規模改修等のリモデリング促進と高齢区分所有者の資金調達法の導入提案」のテーマで、主として住宅ローン制度におけるリバースモーゲージについての考察と提案がなされ、マンション居住高齢者の資金不足への対応策として、「日本型リバースモーゲージ制度」を検討することが必要とした。

最後に、マンション管理研究所の藤本佳子氏から「マンション問題解決の方向性とコミュニティ活性化の手法」として、事例調査報告とその考察がなされた。氏は、ボランティア組織によって運営されている4か所のマンション実態調査から、高齢居住者におけるコミュニティ活性化には、「生活支援サークル」や「マンションサロン」といった、居住者間の交流を促す機能の設置が有効であるとした。

パネルディスカッションでは、主にリバースモーゲージについて活発な議論がなされた。

会場の関東学院大学名誉教授 山本育三氏からは、事例を通して「リバースモーゲージを試みようとしたものの、将来的な資産価値の評価が困難であったため不調に終わった」など、リバースモーゲージの問題点についての意見があった。また大阪大学名誉教授 鈴木計夫氏から、既存マンションの耐震性能を向上させる比較的簡易な構造補強方法などの提案があり、それに伴う意見交換が行われた。

マンション再生とリモデリングには、様々な観点からの検討が必要であることを改めて実感する分科会となった。

**第4分科会「都道府県の防災対策と各市におけるマンションの地震対策」**

＜マンション行政課題研究委員会＞

村上民夫（一般社団法人日本マンション管理士会連合会事務局長）

東日本大震災が発生して3年が経過したが、現在もなお、首都直下地震や東海、東南海及び南海地震等の巨大地震の発生が予想されている。

こうした状況下、第4分科会では、マンション行政課題研究会が、予想されているこれら巨大地震に対し、都道府県については、どのような防災対策をとっているか、また、政令指定都市、中核都市、特例市およびその他の市、東京特別区については、どのような分譲マンションの地震対策をとっているか、アンケート調査を行い、その結果を分析・報告した。

それによると、喫緊の課題でもあることから、回収率は全体で80%超と高く、各自治体でも重要な行政

課題と認識していることが推察できた。

都道府県においては、東日本大震災を契機に大半が防災計画の見直しを行った。その結果、被災者の衣食に対する支援は各都道府県とも進んでいるが、被災住居対策、液状化対策、活断層対策などは取り組みにバラツキが見られることが分かった。

一方、各市のマンションの地震対策については、政令指定都市や中核市が半数以上まだ見直していないにもかかわらず、特例・その他市・特別区では見直した及び見直し中が半数を超えている。具体的な施策としては、耐震診断・改修助成施策が多く実施されているが、建替え対策は最も多い特別区でも実施しているところは半数以下で、津波・液状化・活断層対策などに至っては、ほとんど実施されておらず、今後の課題といえる。

公を建前とする自治体に共通しているのは、これまでマンションが私有財産のため、施策対象として支援しにくい面もあったが、地震対策では、高層性などのマンションのプラス面を行政に生かすことが求められる。

**第5分科会「改正被災マンション法をめぐる諸問題」**

＜東北支部＞

高橋悦子（マンション管理士）

①「改正被災マンション法の概略と問題点」と題し、法制審議会委員を務めたマンション管理士の佐藤正芳氏から、報告があった。

改正被災マンション法の概略を説明した後、問題点として、借家権、抵当権、事業法、団地の敷地売却、大規模一部滅失の5点を挙げ、それぞれの課題を指摘した。

②「改正被災マンション法の法律上の問題点」と題し、弁護士の松澤陽明氏から報告があった。

被災マンション法およびその前提である区分所有制度の問題点を重視し、被災マンション法の存在意義、被災マンション法の改正の意味を論じた後、分譲マンションという住宅政策は、本来避けることが望ましい「共有」関係を産み出し続けているもので、政策で強要された「共有」は政策で解消しなければならない、と論じ、分譲マンションという住宅政策が産み出した細分化された「共有」の解消に向けて、行政が積極的に踏み出すべき時代がきていると結論した。

③「改正被災マンション法の実務上の問題点」と題し、実際に3棟のマンションの関係者と関わっているマンション管理士の萩原孝次氏から実務上の問題点の報告があった。

問題点として、適用の要件、抵当権、法の適用と実

務の要請の祖語、方針選択の合意形成、売却の相手方の検索と決定およびその適正手続、資金の移行と管理、区分所有者・占有者の立ち退きについて、管理組合法人の解散と管理組合の消滅の違い、売渡し請求における「時価」の考え方、被災者支援制度の緩和、実務解説書の必要性、手続法の必要性、専門家の支援制度等を挙げた。最後に円滑化法の改正について、取壊費用と土地価格の関係で、取壊費用が土地価格を上回る場合には合意形成は困難であろうと指摘した。

④「大規模被災マンションの現況と改正被災マンション法の適用をめぐる諸問題」と題し、震災後に何度も現地に足を運ばれた折田泰宏氏から報告があった。

公費解体された仙台市内のマンション5棟のうち、改正被災マンション法の適用を受ける「サニーハイツ高砂」「東仙台マンション」「第二旭コーポラス」の3棟のマンションの現況を報告した。

改正被災マンション法の適用をめぐる問題点として、敷地共有者等集会の招集および管理者の選任、敷地売却決議、売渡し請求、売買を進めるための事業主体の問題、売買による所有権移転登記手続きは敷地共有者全員が関わらなくてはならないという問題がある事を論じ、事業法の必要性を提案した。

⑤最後に発表者と会場参加者による活発な質疑応答があった。

第6分科会「一般論文報告」  
 < 学術委員会 >  
 松本恭治（松本地域再生研究所代表）

私の司会進行の分担は①「分譲マンションにおける長期修繕計画と実際の修繕工事の比較考察」（平田陽子、梶浦恒男、小薄和男）、②「マンションのスムーズな合意形成のための実務事例」（木村長敏）、③「分譲型シニアマンションの問題点と対応策」（増永久仁郎、北井秀夫）の3報であった。学会は自発的な研究成果を自由に公表する形が本来の姿と信じているが、それが3

報に限定されているのが残念である。ただしまだ3報もあったことを感謝したい。

①の研究報告は報告者本人がI事例に限定されたことの問題に言及していたが、結果報告を計画条件、立地条件、築年数、グレードが異なるいくつかの複数事例で対比較できない。結果の普遍性、特殊性を論じるには事例不足である。但し、修繕履歴等は修繕計画との実際のずれ含めて詳細に報告している。I管理組合の物語として見れば極めて興味深く、当効管理組合の新任役員の研修教材になる。会場出席者から情報提供の申し出があったのだから、研究途中段階でも公表の価値は大いにあるようだ。

②についてはADRの実践事例である。もともとADRは調停者以外の第三者からの報告が難しく、調停者が自ら報告すれば調停者の主義主張、調停者自身の成果の過大評価が疑われやすい。報告者は調停のプロセスと紛争等の当事者の反応を詳細に報告することで、また成功と失敗を併記するなど可能な限り実践成果を客観化することに務めた。モンスターに悩まされる実態も報告している。会場から自らモンスターと名乗る質問者も居て、ADRへの関心は高い。謝礼は誰からもらうのかとの質問があったが、悩ましい課題だ。

③の形態は高齢化の進行にともなって新たなタイプの高齢者向け住宅供給方式として脚光を浴びるが、実像は一般に知られていない。分譲形式だから資金回収は速く、既に超高層は全国で幾つも建てられている。報告書では一般のファミリーマンションとの違いを分かり易く丁寧と比較したが、報告書未掲載部分のパワーポイント報告でも重要な分析が見られた。中古市場における価格の急落に不安があるが、論議は次回に持ち越しとした。高齢者または投資者による管理組合運営機能の脆弱さを指摘するが、報告事例の一つとNPO法人近畿マンション管理士協会が助言者として契約したことを公表した。管理士による高齢者向け住宅支援の仕組みとして注目に値する。

3報告とも質問が多数あった。報告者が少ないため、かえって学会らしい質疑応答になった。

■事務局通信 会員の動向（2014年2月1日～2014年6月30日、（ ）内は支部・地域委員会名）

【入会会員】 「正会員」 稲田泰一（九州）、高橋潤一（関東）、内藤太郎（関東）、平野吉信（中国・四国）小林正孝（関東）、松村実（関東）、吉井啓子（関東）、橋本清勇（中国・四国）寺尾仁（中部）、高木宏行（関東）、井本満男（関東）、奥井進（関東）

【退会会員】 「正会員」 小林俊一（関東）、一由貴史（中部）、小林二郎（中部）、今津正行（関東）井上美治（関西）、峯岸健太郎（関東）、松井宏文（関東）、菅原敏幸（関東）三宅醇（中部）、池谷芳治（関西）、福岡俊治（関東）、小久保望（関西）遠藤道代（北海道）、青木おさむ（関東）、清水清（関東）、曾永宏（関東）星正志（関東）、山内隆（関東）、湯川益英（関東）、浜田哲司（関東）、上家正裕（中部）、伊奈康夫（中部）、杉田昌紀（関西）、伊五澤茂（関西）緒方規男（関東）、若林雪雄（関東）

「賛助会員」 旭技建株式会社

■編集後記 夏祭りの季節ですね。団地やマンションの今を知る、最も良い機会かもしれません。（T）